



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

ARCANGUES

4

Règlement

Dossier d'Approbation

PRESCRIPTION	P.A.D.D.	ARRET CAPB	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION CAPB
29/08/2014	16/06/2016	21/07/2017	19/02/2018 au 23/03/2018	
		 A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine C. Barroso ingénieur agronome écologue		

SOMMAIRE DU REGLEMENT

	<i>pages</i>
REGLEMENT- FICHE DE SYNTHESE P.L.U.	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Chapitre 1 ZONE UB	10
Chapitre 2 ZONE UY	17
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES	
Chapitre 1 ZONE 1AU	22
Chapitre 2 ZONE 2AU	29
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Chapitre 1 ZONE A	32
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
Chapitre 1 ZONE N	39

REGLEMENT - FICHE DE SYNTHESE. /P.L.U.**Intitulé P.L.U.**
CARACTERE DE LA ZONE

<i>Art</i>	
1	OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES
2	OCCUPATION ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
4	CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LE PATRIMOINE OU LA TRADITION Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.
6	REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article R123.11 du CU)
12	OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT
13	OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.
15	Articles ajoutés Loi Grenelle 2 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
16	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

1 - LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL -

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont **les constructions, à destination de :**

- **habitation,**
- **hébergement hôtelier**
- **bureaux**
- **commerce**
- **artisanat**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**
- **les équipements collectifs**

Les installations et travaux divers, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Liste non exhaustive.

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- ♦ la commodité du voisinage,
- ♦ la santé, la sécurité et la salubrité publiques,
- ♦ l'agriculture,
- ♦ la protection de la nature et de l'environnement,
- ♦ la conservation de sites et monuments

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration ou d'enregistrement.

2 - LE TERRAIN -

Les demandes d'autorisation, d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

Une unité foncière peut être divisée. Toute division foncière en vue de la construction est subordonnée à autorisation.

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer deux ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

4 - LES HABITATIONS -

Lorsqu'un même constructeur souhaite simultanément ou successivement édifier plus d'un bâtiment sur une unité foncière, on se trouve en présence d'un groupe de bâtiments au sens du présent règlement.

Lorsque ces bâtiments sont destinés à l'habitation, il s'agit d'un groupe d'habitations. Un groupe d'habitations doit s'accompagner d'une division foncière.

Les habitations légères de loisirs sont soumises notamment aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les annexes font partie du programme de l'habitation, mais ne comportent pas de pièces habitables.

Les « annexes » sont des constructions détachées du bâtiment principal de l'habitation; ne sont pas considérées comme annexes les constructions situées en prolongement de la construction principale ; une terrasse ou une véranda ne constitue pas une annexe. Une annexe peut être affectée au garage, à l'abri de jardin ou le chais, l'atelier, un local technique (piscine, chaufferie) dès lors qu'elle constitue un complément ponctuel au programme de logement ; leur taille et leur implantation peuvent être fixées au règlement de la zone pour des motifs de protection des paysages.

5 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

6 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL –

Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire (non comprises les cessions gratuites éventuelles): c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions couvertes d'un toit: maison, cabanon, garage, terrasse couverte, etc.

L'emprise au sol est définie comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).

Le coefficient d'emprise au sol ne comprend pas les piscines non couvertes.

7 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT

7-1 - La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc. .

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

7-2 - Des terrains peuvent être couverts d'une protection particulière par le Plan Local d'Urbanisme

- comme espaces boisés classés (dits E.B.C.); ces espaces boisés sont à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L113 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

- comme éléments du paysage article L151-19 du Code de l'Urbanisme dans ce cas l'emprise générale portée au plan doit être maintenue globalement en espace vert dans les conditions fixées au présent règlement.

7-3 - Des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préparer l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

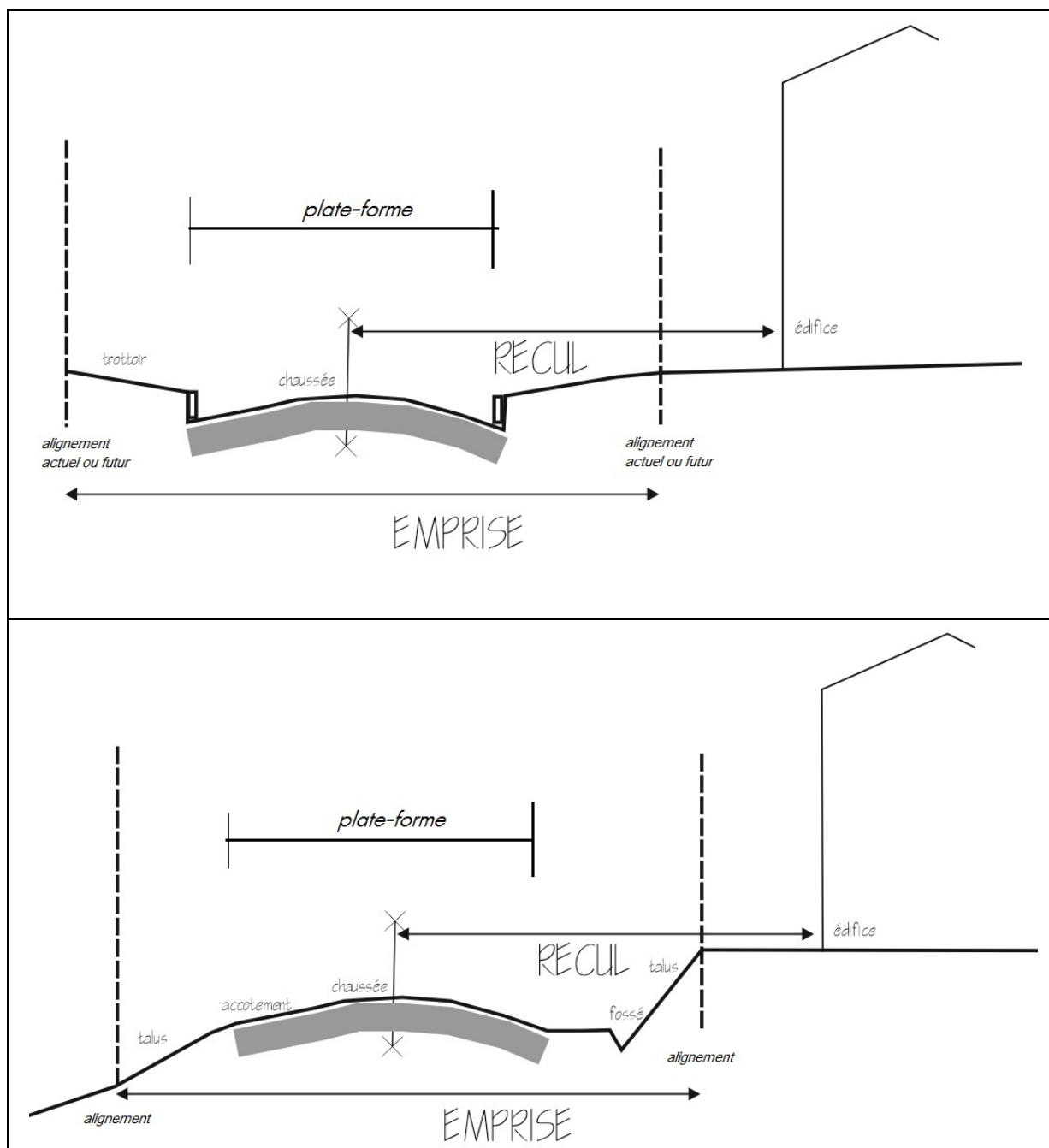
Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains et les équipements publics. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

8 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

8-1 - La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fossés et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire, à savoir la subdivision de l'équipement pour les voies nationales et départementales et le service communal de voirie pour les voies communales et pour toutes les autres voies ouvertes à la circulation publique.



8-2 - Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, *normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée* dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.

DEFINITIONS – REGLES GENERALES

Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- a. Les voies et emprises publiques : on entend par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public; pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.
- b. La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

Article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons peuvent être autorisés.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur absolue de tout point des constructions, pour l'ensemble de la parcelle, est prise à partir du niveau du terrain naturel.

9 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT -

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à l'ARS (Agence Régionale de Santé) et à la Mairie.

10 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol : construction, défrichement, installation classée ...

- o les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs.....).
- o trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :
 - elle doit avoir une fonction collective,
 - la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
 - le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

11 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établie postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire (Article L 111-3 du Code Rural).

12 – RTE Réseau Public de Transport d'Electricité

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux zones urbaines de la commune desservies par le réseau d'assainissement collectif

On distingue

- un **secteur UBa** correspond au secteur du village
- un **secteur UBh** correspondant au secteur du château

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **habitation en secteur UBh** (excepté sous conditions article 2)
- **artisanat en secteur UBh**
- **commerce en secteur UBh**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**

Les affouillements et exhaussements de sols non liés à la construction, sont interdits quelle que soit leur hauteur

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations artisanales sont admises si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

Pour être constructibles **les opérations de plus de 5 logements** doivent comporter à minima :

- **50% de Logement Locatif Social (LLS)**
- **et 20% de logement social en accession à la propriété**

En secteur UBa, il est demandé à minima **25% de logement locatif social (LLS)**.

En secteur UBh, l'habitation est autorisée uniquement sous forme de **logement de fonction**, intégré à la construction principale. L'exploitation hôtelière est autorisée dans la zone. L'activité de restauration accessoire à l'exploitation hôtelière est autorisée

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

De plus, dans les zones du PLU concernées par le **risque minier** et couvertes par une zone identifiée comme potentiellement à risque au titre d'une zone d'aléa de type affaissement progressif (identifiées comme telles au document graphique), toute nouvelle demande d'autorisation de construction devra tenir compte des mesures constructives édictées par le « Guide des dispositions constructives pour le bâti neuf situé en zone d'aléa de type affaissement progressif / CSTB / octobre 2004 .

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Zone UB

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public –

Les caractéristiques de la voirie et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc

VOIRIES

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger

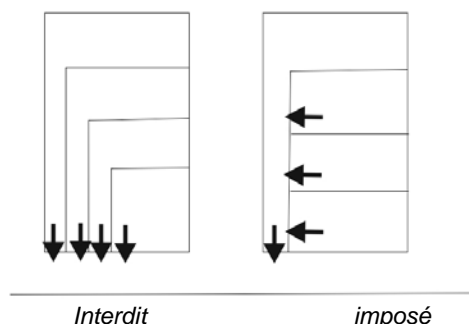
L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou cheminement piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

ACCES

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie.

Tout nouvel accès individuel sera réalisé avec un retrait suffisant de manière à permettre le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique ou privée.

Dans le cas d'une unité foncière découpée qui génère des constructions les unes derrière les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



Les voies de circulations (chaussée), hors rampes d'accès aux stationnements enterrés, auront une largeur minimum de 3.50m pour une circulation à sens unique et 5.50m pour une circulation à double sens.

ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Le recours à l'assainissement autonome n'est possible que dans le cas d'extensions et annexes pour les logements existants non raccordables au réseau collectif sous réserve que le système d'assainissement existant soit conforme.

3 - Eaux pluviales -

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Dans ou hors lotissement, tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires (bassin de rétention) des eaux pluviales sont obligatoires.

Leurs dimensionnements seront calculés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante.

Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde. Prévoir dans le cadre du permis de construire la justification des équipements qui seront mise en place pour garantir le débit de fuite.

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

. Volume du bassin (en m³)= surface imperméabilisée projet (en m²) x 0,088

. Débit de fuite du bassin = Q(en l/s)=surface imperméabilisée du projet (en ha) x 3

De plus pour toutes les opérations **de plus de 10 logements**, les eaux superficielles seront traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet dans le milieu récepteur ou le réseau public

4 - Réseaux autres

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade, ou en cas d'impossibilité, posés sur poteaux, sauf dans les lotissements où ils seront systématiquement enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser à leur charge des gaines et des chambres de tirage enterrées

ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

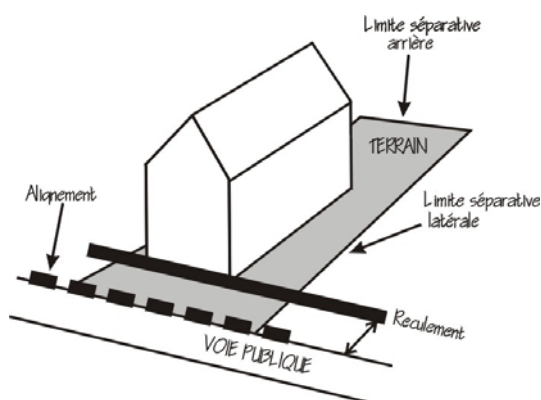
ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction (en dehors des annexes) ne peut être implantée à moins de :

- 100 mètres de l'axe des autoroutes
- 35 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (pour les habitations)
- 15 mètres de l'axe des routes départementales
- 10 mètres de l'axe des voies communales

Quoi qu'il en soit, tous les bâtiments doivent être implantés **avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement** actuel ou futur

Dans le **secteur UBa**, l'implantation à l'alignement par rapport aux constructions existantes peut être admise.



Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- si elle contribue à une meilleure architecture,
- la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, à condition de respecter l'implantation initiale (projet château)
- si elle permet la sauvegarde de plantations,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- Les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU implantés différemment, à condition que l'implantation soit à l'alignement du bâtiment contigu,
- Les locaux à ordures ménagères,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Pour l'amélioration des performances énergétiques (par exemple : doublage des murs par l'extérieur).

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à **usage d'habitation** (et les annexes) **devront** être implantées avec un retrait minimum de **3m**. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- si elle contribue à une meilleure architecture,
- si elle permet la sauvegarde de plantations,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- Les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU implantés différemment, à condition que l'implantation soit à l'alignement du bâtiment contigu,
- Les locaux à ordures ménagères,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Pour l'amélioration des performances énergétiques (par exemple : doublage des murs par l'extérieur).

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins **10 mètres** par rapport à la **berge** est imposée.

Zone UB

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

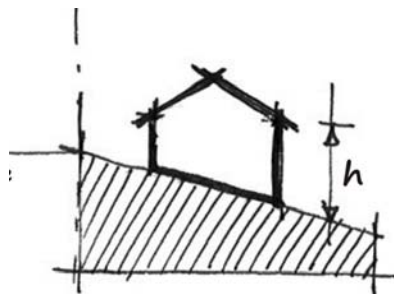
ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions

Par rapport à la superficie de l'unité foncière, **excepté en secteur UBh**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur maximale est fixée à **5m50 à l'égout du toit**, excepté en **secteur UBa et UBh** où elle est fixée à **8m50 à l'égout du toit**.

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages de lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 8 m.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D'une façon générale,

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage : les constructions devront être adaptées à la topographie du terrain.

Le parti architectural devra être justifié par le porteur de projet lors du dépôt de la demande de permis de construire.

Volumétrie

La construction devra être massive et de forme simple, le faîtage de toit étant parallèle à la plus grande longueur de la construction. D'autre part, il conviendra de privilégier un **sens de faîtage parallèle aux courbes de niveaux**

Les décrochements importants et multiples en plan ou en élévation sont interdits

Les extensions d'habitation seront comprises dans la continuité du volume de la construction. L'intégration au volume principal sera recherchée en présentant un aspect relationnel avec l'édifice existant et en utilisant les mêmes éléments architecturaux et les mêmes matériaux.

Façades des constructions (compris annexes)

La longueur maximale de toute façade est limitée à **20 mètres**, excepté en **secteur UBh**.

Les façades présenteront un aspect soigné : enduit gratté, brossé, lisse de teinte blanche uniforme sur toutes les façades y compris les soubassements. L'enduit tyrolien est proscrit.

Sur la façade pignon les colombages et encorbellements sont vivement conseillés. Ces éléments seront mis en place avant les enduits.

Les murs et contreforts à fruit qui ne sont pas techniquement nécessaires sont proscrits.

Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée et les bardages sont interdits.

Les murs pignons sous forme de fronton sont autorisés à raison d'un par construction.

Les balcons devront être munis de balustres verticaux en bois ou métal de la même couleur que les menuiseries extérieures.

Les pergolas devront être en bois de la même couleur que les menuiseries extérieures.

Les vérandas devront présenter un aspect d'ossature bois.

Toitures

Les toitures à une pente sont interdites ainsi que les toitures terrasses.

Les toitures seront à deux pentes (30 à 40 %).

Le toit pourra avancer avec un grand débord sur la façade pignon notamment pour couvrir un balcon.

En cas d'extension ou d'adjonction d'annexe, la toiture devra être dans le prolongement de l'existante sans rupture de pente. En cas de décrochement elle sera de même pente que l'existante.

Couverture

La couverture est en tuiles de terre cuite de couleur dominante rouge avec pose brouillée.

Les souches de cheminées tubulaires sont interdites.

Percements

Ils seront de proportion plus haute que large équipés de volets battants en lames pleines en bois à barre avec ou sans écharpes. Les volets coulissants avec rails supports apparents ou à galandage sont interdits.

Pourront être autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à l'harmonie architecturale de la façade :

- uniquement en rez-de-chaussée, des baies vitrées à ouvrants coulissants avec volets roulants.
- des linteaux cintrés en nombre limité.
- des encadrements (piédroits, linteaux et meneaux) en bois ou pierres.

Les percements de formes triangulaires ou trapézoïdales ne sont pas autorisés.

Les percements circulaires (œil de bœuf) sont autorisés en nombre limité (pas plus de deux par construction).

Couleurs

Les murs seront blancs. Les annexes (abri de jardin, garages, etc...) pourront être couleur bois ou blanc.

Les menuiseries intérieures (encadrements et ouvrants des fenêtres) seront peintes de couleurs discrètes et traditionnelles : gris clair ou gris anthracite ou couleur bois ou blanc .

Les menuiseries extérieures : volets, portes, balcons et éléments vus de charpente seront peints en rouge foncé dit rouge basque, ou vert foncé dit vert basque, ou brun ou ton bois clair ou bleu d'Arcangues.

Clôtures

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect. L'utilisation de brande, palissade en bambous ou similaire est interdite.

La hauteur des clôtures en limite de voie reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 0,60m, ne doit pas dépasser 1,50m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Seules les haies en bordure de voie ne pourront dépasser 1m80 de hauteur.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m de hauteur.

Les brises vues, quelle que soit la matière, sont interdits

ARTICLE UB 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- Habitation et hôtel : une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de **2** places par logement et 1 place par chambre d'hôtel
- commerces ou bureaux : une place pour 50 m² de surface de plancher
- artisanat : une place pour 50 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

20 % des places ainsi obtenues sont créées pour l'accueil des visiteurs, ce pourcentage pouvant être réduit afin qu'une place de stationnement puisse être affectée à chaque logement.

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins.

- Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation agencement...).

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La surface de pleine terre doit représenter **25% de l'unité foncière**

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places.

Pleine Terre

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du terrain naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Les arbres existants (sujets majeurs) qui feront l'objet d'une coupe ou d'un abattage pour les besoins de la construction devront être remplacés par des arbres de même essence et de même calibre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UB 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le cas de suppression d'arbres existants, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les arbres supprimés. Les sujets objets de ces replantations doivent avoir une hauteur minimale de 1m50.

ARTICLE UB 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.
Dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY -

Cette zone est principalement destinée aux constructions à usage d'activités

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

les constructions, à destination de :

- **habitation**, sauf le logement lié et nécessaire à l'activité dans les conditions définies à l'article 2
- **hébergement hôtelier**
- **exploitation agricole ou forestière**

ARTICLE UY 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Un logement lié à l'activité, à condition d'être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation dans la limite de 100m² de surface de plancher

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

ACCES

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Tout nouvel accès individuel sera réalisé avec un retrait suffisant de manière à permettre le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique ou privée et doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

3 - Eaux pluviales -

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Dans ou hors lotissement, tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires (bassin de rétention) des eaux pluviales sont obligatoires.

Leurs dimensionnements seront calculés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde. Prévoir dans le cadre du permis de construire la justification des équipements qui seront mise en place pour garantir le débit de fuite.

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- . Volume du bassin (en m³)= surface imperméabilisée projet (en m²) x 0,088
- . Débit de fuite du bassin = Q(en l/s)=surface imperméabilisée du projet (en ha) x 3

4 - Réseaux autres

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade, ou en cas d'impossibilité, posés sur poteaux.

De plus ; les eaux superficielles seront traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet dans le milieu récepteur ou le réseau public.

ARTICLE UY 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

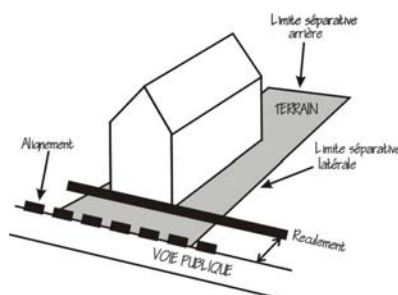
Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 100 mètres de l'axe des autoroutes
- 35 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (pour les habitations)
- 15 mètres de l'axe des routes départementales
- 10 mètres de l'axe des voies communales

Quoi qu'il en soit, les bâtiments doivent être implantés **avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement** actuel ou futur



Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- si elle contribue à une meilleure architecture.
- si elle permet la sauvegarde de plantations.
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.
- Les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU implantés différemment, à condition que l'implantation soit à l'alignement du bâtiment contigu.
- Les locaux à ordures ménagères.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Pour l'amélioration des performances énergétiques (par exemple : doublage des murs par l'extérieur).

Zone UY

ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées avec un retrait minimum de **4 m** des limites séparatives.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de retrait à partir de la limite séparative.

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- si elle contribue à une meilleure architecture.
- si elle permet la sauvegarde de plantations.
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.
- Les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU implantés différemment, à condition que l'implantation soit à l'alignement du bâtiment contigu.
- Les locaux à ordures ménagères.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Pour l'amélioration des performances énergétiques (par exemple : doublage des murs par l'extérieur).

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport à la berge est imposée

ARTICLE UY 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à **4 m**.(passage des engins de secours)

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière

ARTICLE UY 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder **10 m mesurés du sol naturel au faîtage**, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante.

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Constructions nouvelles

Couvertures

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué. Les enduits traditionnels seront aussi admis

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

Les murs en parpaings seront obligatoirement enduits.

Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par bâtiment afin de préserver une harmonie.

Clôtures

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U ou de mur maçonné et devront être doublées de haies vives (essences locales), l'ensemble ne devant pas dépasser 2 m de hauteur.

Les portails seront réalisés de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

ARTICLE UY 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- habitations Une place pour 80m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place et demi par logement,
- commerces, bureaux : une place pour 30m² de surface de plancher,
- entrepôts et usines : une place pour 100m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins.

20 % des places ainsi obtenues sont créées pour l'accueil des visiteurs, ce pourcentage pouvant être réduit afin qu'une place de stationnement puisse être affectée à chaque local

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement).

ARTICLE UY 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE UY 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE UY 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AUd

Cette zone est destinée à l'urbanisation à court et moyen terme

Il est déterminé des secteurs :

- **1AUd** qui s'étend sur des secteurs en grande partie bâtis, en attente de la mise en place de l'assainissement collectif.

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **habitation**, *excepté dans les conditions de l'article 2*
- **hébergement hôtelier**
- **commerce**
- **industrie en 1AUd**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt en 1AUd**

Les affouillements et exhaussements de sols non liées à la construction, sont interdits quelle que soit leur hauteur.

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

Pour être constructibles **les opérations de plus de 5 logements** doivent comporter à minima :

- **50% de Logement Locatif Social (LLS)**
- **et 20% de logement social en accession à la propriété.**

Les installations artisanales sont admises si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,

Dans le secteur 1AUd, en attente de la mise en place de l'assainissement collectif **pour les unités foncières bâties à la date d'approbation du PLU**, les annexes et extensions sont admises. Les habitations et autres constructions impliquant des rejets d'eaux usées sont subordonnées à la mise en place de l'assainissement collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques de la voirie et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc

VOIRIES

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger

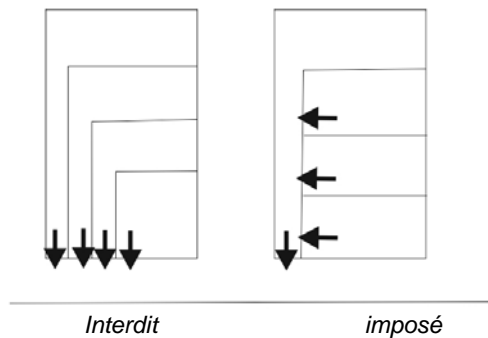
L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou cheminement piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

ACCES

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie.

Tout nouvel accès individuel sera réalisé avec un retrait suffisant de manière à permettre le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique ou privée.

Dans le cas d'une unité foncière découpée qui génère des constructions les unes derrière les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



Les voies de circulations (chaussée), hors rampes d'accès aux stationnements enterrés, auront une largeur minimum de 3.50m pour une circulation à sens unique et 5.50m pour une circulation à double sens.

ARTICLE 1AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Le recours à l'assainissement autonome n'est possible que dans le cas d'extensions et annexes pour les logements existants non raccordables au réseau collectif sous réserve que le système d'assainissement existant soit conforme.

3 - Eaux pluviales -

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Dans ou hors lotissement, tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires (bassin de rétention) des eaux pluviales sont obligatoires.

Leurs dimensionnements seront calculés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante.

Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde. Prévoir dans le cadre du permis de construire la justification des équipements qui seront mise en place pour garantir le débit de fuite.

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

. Volume du bassin (en m³)= surface imperméabilisée projet (en m²) x 0,088

. Débit de fuite du bassin = Q(en l/s)=surface imperméabilisée du projet (en ha) x 3

De plus pour toutes les opérations **de plus de 10 logements**, les eaux superficielles seront traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet dans le milieu récepteur ou le réseau public.

4 - Réseaux autres

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade, ou en cas d'impossibilité, posés sur poteaux.

ARTICLE 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

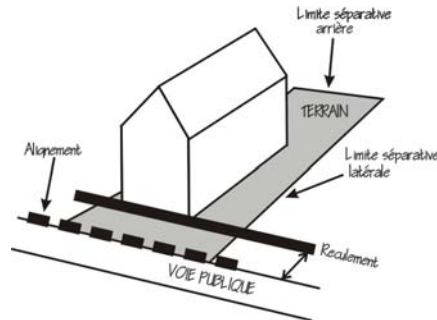
Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction (en dehors des annexes) ne peut être implantée à moins de :

- 100 mètres de l'axe des autoroutes,
- 35 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (pour les habitations),
- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales,

Quoi qu'il en soit, les bâtiments doivent être implantés **avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement** actuel ou futur.



Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- si elle contribue à une meilleure architecture,
- si elle permet la sauvegarde de plantations,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- Les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU implantés différemment, à condition que l'implantation soit à l'alignement du bâtiment contigu,
- Les locaux à ordures ménagères,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Pour l'amélioration des performances énergétiques (par exemple : doublage des murs par l'extérieur).

ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

En secteur 1AUd :

Tout bâtiment à **usage d'habitation** y compris leurs annexes, **devront** être implantés avec un retrait minimum **de 3m**. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- si elle contribue à une meilleure architecture,
- si elle permet la sauvegarde de plantations,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- Les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU implantés différemment, à condition que l'implantation soit à l'alignement du bâtiment contigu,
- Les locaux à ordures ménagères,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Pour l'amélioration des performances énergétiques (par exemple : doublage des murs par l'extérieur).

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins **10 mètres** par rapport à la berge est imposée.

ARTICLE 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol des constructions -

Par rapport à l'unité foncière, l'emprise au sol maximale est fixée à **50%**.

En secteur 1AUd :

Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières bâties à la date d'approbation du PLU, dès lors que l'emprise au sol maximale autorisée est déjà atteinte.

Les **annexes et extensions des constructions existantes** devront alors respecter les règles suivantes :

- Les annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc (Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol) dans la limite de **50m² d'emprise totale de ces annexes** (existantes et créées) sur l'unité foncière.
- Les extensions sont limitées à **30%** de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m² d'emprise au sol supplémentaire**.

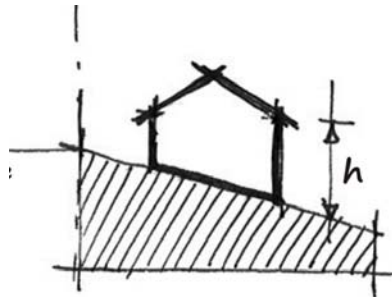
ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie

En secteur 1AUd :

La hauteur maximale est fixée à **5m50 à l'égout** du toit,

Cette hauteur prise au droit de la construction sera mesurée à partir de l'altitude la plus basse du terrain naturel (voir schéma ci-dessous)



ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords -

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).

D'une façon générale.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage : les constructions devront être adaptées à la topographie du terrain.

L'implantation des nouvelles constructions doit absolument éviter le positionnement en crête et le terrassement abusif.

En zone 1AUd

Volumétrie

La construction devra être massive et de forme simple, le faîtage de toit étant parallèle à la plus grande longueur de la construction. D'autre part, il conviendra de privilégier un **sens de faîtage parallèle aux courbes de niveaux**

Les décrochements importants et multiples en plan ou en élévation sont interdits.

Les extensions d'habitation seront comprises dans la continuité du volume de la construction. L'intégration au volume principal sera recherchée en présentant un aspect relationnel avec l'édifice existant et en utilisant les mêmes éléments architecturaux et les mêmes matériaux.

Façades des constructions (compris annexes)

La longueur maximale de toute façade est limitée à **20 mètres**.

Les façades présenteront un aspect soigné : enduit gratté, brossé, lisse de teinte blanche uniforme sur toutes les façades y compris les soubassements. L'enduit tyrolien est proscrit.

Sur la façade pignon les colombages et encorbellements sont vivement conseillés. Ces éléments seront mis en place avant les enduits.

Les murs et contreforts à fruit qui ne sont pas techniquement nécessaires sont proscrits.

Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée et les bardages sont interdits.

Les murs pignons sous forme de fronton sont autorisés à raison d'un par construction.

Les balcons devront être munis de balustres verticales en bois ou métal de la même couleur que les menuiseries extérieures.

Les pergolas devront être en bois de la même couleur que les menuiseries extérieures.

Les vérandas devront présenter un aspect d'ossature bois.

Toitures

Les toitures à une pente sont interdites ainsi que les toitures terrasses.

Les toitures seront à deux pentes (30 à 40 %).

Le toit pourra avancer avec un grand débord sur la façade pignon notamment pour couvrir un balcon.

En cas d'extension ou d'adjonction d'annexe, la toiture devra être dans le prolongement de l'existante sans rupture de pente. En cas de décrochement elle sera de même pente que l'existante.

Couverture

La couverture est en tuiles de terre cuite de couleur dominante rouge avec pose brouillée.

Les souches de cheminées tubulaires sont interdites.

Percements

Ils seront de proportion plus haute que large équipés de volets battants en lames pleines en bois à barre avec ou sans écharpes. Les volets coulissants avec rails supports apparents ou à galandage sont interdits.

Pourront être autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à l'harmonie architecturale de la façade :

- uniquement en rez-de-chaussée, des baies vitrées à ouvrants coulissants avec volets roulants.
- des linteaux cintrés en nombre limité.
- des encadrements (piédroits, linteaux et meneaux) en bois ou pierres

Les percements de formes triangulaires ou trapézoïdales ne sont pas autorisés.

Les percements circulaires (œil de bœuf) sont autorisés en nombre limité (pas plus de deux par construction).

Couleurs

Les murs seront blancs. Les annexes (abri de jardin, garages, etc...) pourront être couleur bois ou blanc.

Les menuiseries intérieures (encadrements et ouvrants des fenêtres) seront peintes de couleurs discrètes et traditionnelles : gris clair ou gris anthracite ou couleur bois ou blanc.

Les menuiseries extérieures : volets, portes, balcons et éléments vus de charpente seront peints en rouge foncé dit rouge basque, ou vert foncé dit vert basque, ou brun ou ton bois clair ou bleu d'Arcangues.

Clôtures

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect. L'utilisation de brande, palissade en bambous ou similaires est interdite.

La hauteur des clôtures en limite de voie reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 0,60m, ne doit pas dépasser 1,50m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Seules les haies en bordure de voie pourront dépasser 1m80 de hauteur. Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m de hauteur.

Les brises vues, quelle que soit la matière, sont interdits.

ARTICLE 1AU 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

En secteur1AUd :

- Habitation: une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de **2** places par logement
- commerces ou bureaux : une place pour 50 m² de surface de plancher
- artisanat : une place pour 50 m² de surface de plancher.

D'une façon générale

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins.

- 20 % des places ainsi obtenues sont créées pour l'accueil des visiteurs, ce pourcentage pouvant être réduit afin qu'une place de stationnement puisse être affectée à chaque logement,
- Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes,
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation agencement...).

ARTICLE 1AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

En secteur1AUd

La surface de pleine terre doit représenter 25% de l'unité foncière

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places.

Pleine Terre

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du terrain naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE 1AU 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale, est différée. Cette ouverture interviendra par la modification ou la révision du plan local d'urbanisme.

Un secteur 2AUy est plus particulièrement destiné à une future zone d'activité le long de la RD932 en extension de Planuya.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

les constructions, à destination de :

- **habitation,**
- **hébergement hôtelier**
- **bureaux**
- **commerce**
- **artisanat**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**

ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition de préparer la viabilisation de la zone, ou de ne pas gêner son aménagement futur, les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général et leurs annexes, notamment les installations techniques des réseaux à condition que leur implantation ne porte pas atteinte aux possibilités d'aménagements futurs et soient intégrée de façon satisfaisante au site.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

Zone 2AU

ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont implantées **en recul** à une distance minimale de :

- **4 m de l'alignement** de la voie existante ou à modifier ou à créer, voie publique ou privée

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

- **sur la limite séparative** ou

- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit **L > H-3m**.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour les ouvrages nécessaires au service public.

ARTICLE 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions

Les ouvrages techniques, mesurés à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne devront pas dépasser 3,50 mètres de hauteur.

ARTICLE 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures seront de type " clôtures agricoles " à trois fils sur poteaux bois.

ARTICLE 2AU 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement

Sauf exploitation agricole, la végétation d'arbres de hautes tiges sera maintenue afin d'en assurer l'insertion éventuelle dans les plans d'aménagement des projets futurs.

Zone 2AU

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 2AU 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE 2AU 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est destinée aux activités agricoles; elle est strictement protégée en raison de la qualité des terres et des possibilités d'exploitations. La zone A permet également les extensions et annexes des habitations des particuliers.

On distingue

- le **secteur Ad**, correspond à la zone destinée à accueillir une ISDI (installation de stockage de déchets inertes)

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article A 2.

Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction, quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, sont interdits sauf s'ils contribuent à une pratique plus adaptée de l'activité agricole, sous réserve de le démontrer, et sous réserve de ne pas se situer sur une zone humide ou un habitat d'intérêt communautaire. Ils sont autorisés pour les aménagements liés à la gestion des risques et des ruisseaux.

Dans les secteurs à risques inondation signalés sur le plan de zonage par une trame, les constructions sont interdites.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les modes nécessaires à l'exercice de l'activité agricole

(Les constructions, travaux et installations prévus sont considérés comme relevant de **l'exploitation agricole** et ne sont donc pas soumis à la notion de « changement de destination » dès lors qu'ils sont réputés nécessaires à l'activité agricole et qu'il est justifié de la nécessité de la construction, de l'installation ou des travaux demandés)

Sont donc autorisés sous forme de construction nouvelle, extension, annexe, modification/adaptation de constructions existantes sous condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole, notamment :

- **logements des exploitants** et leurs annexes et extensions (sous forme de bâtiment neuf ou de changement de destination de bâtiment existant),
- **bâtiments techniques, notamment de stockage, de production, de conditionnement et transformation, de vente et dégustation,**

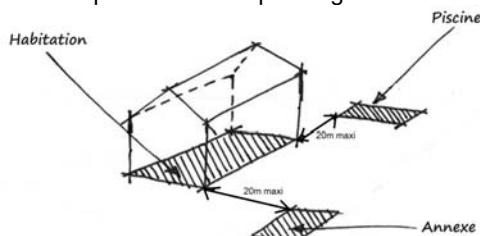
L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

Les constructions ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Les habitations

non liées à l'activité agricole, sont admises uniquement sous forme de (article L151-12 du code de l'urbanisme),

- **annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc - Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol - dans la limite de **50m² de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 20 m de l'habitation existante**. L'annexe doit se situer dans la parcelle bâtie à la date de l'approbation du PLU ou attenante s'il s'agit d'un jardin d'agrément sans empiéter sur un espace agricole.



- **extension** limitée à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m² d'emprise au sol supplémentaire**.

Les extensions et les annexes ne seront autorisées que dès lors que les équipements existants d'assainissement seront conformes aux normes.

Le secteur Ad

Ce secteur est réservé à l'accueil d'une ISDI (*installation de stockage de déchets inertes*) sous réserve de l'analyse des impacts environnementaux qui sera produite lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme correspondante

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques de la voirie et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

VOIRIES

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou cheminement piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

ACCES

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie.

Tout nouvel accès individuel sera réalisé avec un retrait suffisant de manière à permettre le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique ou privée.

Les voies de circulations (chaussée), hors rampes d'accès aux stationnements enterrés, auront une largeur minimum de 3.50m pour une circulation à sens unique et 5.50m pour une circulation à double sens.

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 – Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le recours à l'assainissement autonome n'est possible que dans le cas d'extensions et annexes pour les logements existants non raccordables au réseau collectif sous réserve que le système d'assainissement existant soit conforme.

3 - Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Dans ou hors lotissement, tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires (bassin de rétention) des eaux pluviales sont obligatoires.

Leurs dimensionnements seront calculés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante.

Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde. Prévoir dans le cadre du permis de construire la justification des équipements qui seront mise en place pour garantir le débit de fuite.

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

. Volume du bassin (en m³)= surface imperméabilisée projet (en m²) x 0,088

. Débit de fuite du bassin = Q(en l/s)=surface imperméabilisée du projet (en ha) x 3

Dans le cas d'aménagement d'une aire de lavage, seront exigées les mises en place d'un débourbeur et d'un séparateur à hydrocarbures.

4 - Réseaux autres

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade, ou en cas d'impossibilité, posés sur poteaux.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

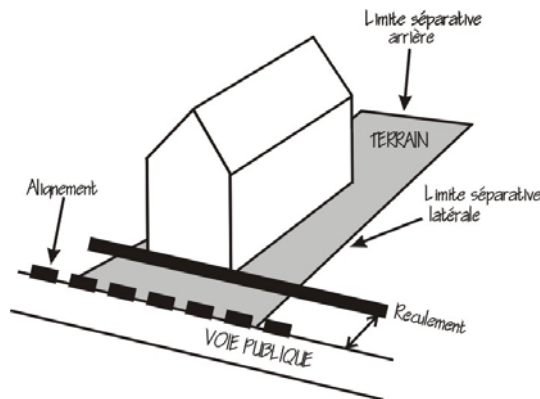
Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction (en dehors des annexes) ne peut être implantée à moins de :

- 100 mètres de l'axe des autoroutes,
- 35 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (pour les habitations),
- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales,

Quoi qu'il en soit, les bâtiments doivent être implantés **avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement** actuel ou futur.



Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- si elle contribue à une meilleure architecture,
- si elle permet la sauvegarde de plantations,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- Les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU implantés différemment, à condition que l'implantation soit à l'alignement du bâtiment contigu,
- Les locaux à ordures ménagères,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Pour l'amélioration des performances énergétiques (par exemple : doublage des murs par l'extérieur).

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins **10 mètres** par rapport à la **berge** est imposée

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions doivent s'implanter **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- si elle contribue à une meilleure architecture,
- si elle permet la sauvegarde de plantations,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- Les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU implantés différemment, à condition que l'implantation soit à l'alignement du bâtiment contigu,
- Les locaux à ordures ménagères,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Pour l'amélioration des performances énergétiques (par exemple : doublage des murs par l'extérieur).

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins **10 mètres** par rapport à la **berge** est imposée.

ARTICLE A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle, excepté pour les **habitations existantes** à la date d'approbation du PLU :

- **annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc - Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol. dans la limite de **50m² de** d'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière
- **extension limitée à 30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, **dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire**

Dans le **secteur Ag** l'emprise au sol est limitée à **500m²** pour des équipements nécessaires à l'entretien du golf.

ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie

Maison d'habitation

La hauteur maximale est fixée à **5m50** à l'égout du toit.

Bâtiment agricole et secteur Ag

La hauteur maximale est fixée à **6m** à l'égout du toit.

Toutefois, ne sont pas soumises à cette règle de hauteur les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour des raisons techniques (engins agricoles spécifiques).

Les annexes à l'habitation sont limitées à une hauteur de **3m50 au faitage**.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages de lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 8 m.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D'une façon générale,

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage : les constructions devront être adaptées à la topographie du terrain.

L'implantation des nouvelles constructions doit absolument éviter le positionnement en crête et le terrassement abusif.

Volumétrie

La construction devra être massive et de forme simple, le faitage de toit étant parallèle à la plus grande longueur de la construction. D'autre part, il conviendra de privilégier un **sens de faitage parallèle aux courbes de niveaux**.

Les décrochements importants et multiples en plan ou en élévation sont déconseillés.

Les extensions d'habitation seront comprises dans la continuité du volume de la construction. L'intégration au volume principal sera recherchée en présentant un aspect relationnel avec l'édifice existant et en utilisant les mêmes éléments architecturaux et les mêmes matériaux.

Façades des constructions (compris annexes et en dehors des bâtiments d'exploitation agricole)

La longueur maximale de toute façade est limitée à **20 mètres**. Les façades présenteront un aspect soigné : enduit gratté, brossé, lisse de teinte blanche uniforme sur toutes les façades y compris les soubassements. L'enduit tyrolien est proscrit.

Sur la façade pignon les colombages et encorbellements sont vivement conseillés. Ces éléments seront mis en place avant les enduits.

Les murs et contreforts à fruit qui ne sont pas techniquement nécessaires sont proscrits. Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits. Les bardages sont interdits. Les murs pignons sous forme de fronton sont autorisés.

Les balcons devront être munis de balustres verticales en bois ou métal de la même couleur que les menuiseries extérieures.

Les pergolas devront être en bois de la même couleur que les menuiseries extérieures.

Toitures

Les toitures à une pente sont interdites ainsi que les toitures terrasses.

Les toitures seront à deux pentes (30 à 40 %).

Le toit pourra avancer avec un grand débord sur la façade pignon notamment pour couvrir un balcon.

En cas d'extension ou d'adjonction d'annexe la toiture devra être dans le prolongement de l'existante sans rupture de pente. En cas de décrochement elle sera de même pente que l'existante.

Couverture

La couverture est en tuiles de terre cuite de couleur dominante rouge avec pose brouillée ou autre matériau non brillant (bardage métallique, fibro ciment) pour les **constructions d'activité agricole**.

Les souches de cheminées tubulaires sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, ni aux tunnels d'élevages ou autres bâtiments techniques à caractère limité (surface de moins de 80m²) et/ou déplaçable : elles ne s'opposent pas à la mise en place de panneaux photovoltaïques.

Percements en dehors des bâtiments d'exploitation agricole

Ils seront de proportion plus haute que large équipés de volets battants en lames pleines en bois à barre avec ou sans écharpes. Les volets coulissants avec rails supports apparents ou à galandage sont interdits.

Pourront être autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à l'harmonie architecturale de la façade :

- uniquement en rez-de-chaussée, des baies vitrées à ouvrants coulissants avec volets roulants.
- des linteaux cintrés en nombre limité.
- des encadrements (piédroits, linteaux et meneaux) en bois ou pierres

Les percements de formes triangulaires ou trapézoïdales ne sont pas autorisés

Les percements circulaires (œil de bœuf) sont autorisés en nombre limité (pas plus de deux par construction)

Couleurs

Les murs seront blancs. Les annexes (abri de jardin, garages, etc...) pourront être couleur bois ou blanc ainsi que les bâtiments d'exploitation agricole.

Les menuiseries intérieures (encadrements et ouvrants des fenêtres) seront peintes de couleurs discrètes et traditionnelles : gris clair ou gris anthracite ou couleur bois ou blanc

Les menuiseries extérieures : volets, portes, balcons et éléments vus de charpente seront peints en rouge foncé dit rouge basque, ou vert foncé dit vert basque, ou brun ou ton bois clair ou bleu d'Arcangues

Bâtiments destinés aux activités agricoles

Les bâtiments d'activités agricoles etc..., pourront être réalisés en murs enduits de couleur blanche ou en bardage bois ou métallique. Dans le cas du bardage métallique, les couleurs utilisées seront blanche, rouge basque ou vert basque de manière à s'intégrer parfaitement dans le site. Dans le cas de bardage bois, la teinte naturelle pourra être utilisée en plus des couleurs précitées

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.

Les toitures des bâtiments seront principalement de couleur rouge et tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture.

Ces dispositions ne concernent pas les serres ni les tunnels en lien avec l'élevage.

Clôtures

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter une unité d'aspect. L'utilisation de brande, palissade en bambous ou similaires est interdite

La hauteur des clôtures en limite de voie reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 0,60m, ne doit pas dépasser 1,50m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Seules les haies en bordure de voie ne pourront dépasser 1m80 de hauteur

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m de hauteur.

Les brises vues, quelle que soit la matière, sont interdits.

ARTICLE A 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère rural, doivent être préservés.

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences fin d'éviter une banalisation du paysage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue

- un **secteur Nbd** réservé aux espaces importants pour la bio diversité
- un **secteur Ng** correspond à la zone du golf
- un **secteur NgT** correspond au secteur des équipements techniques du golf
- un **secteur Nnr** correspondant aux réserves naturelles régionales
- un **secteur NL** correspondant à un projet de Loisirs : cabanes dans les arbres
- un **secteur NLa** destiné à l'implantation du bâtiment d'accueil et des sanitaires

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2 :

Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction, quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, sont interdits sauf s'ils contribuent à une pratique plus adaptée de l'activité agricole, sous réserve de le démontrer et sous réserve de ne pas se situer sur une zone humide ou un habitat d'intérêt communautaire. Ils sont autorisés pour les aménagements liés à la gestion des risques et des ruisseaux.

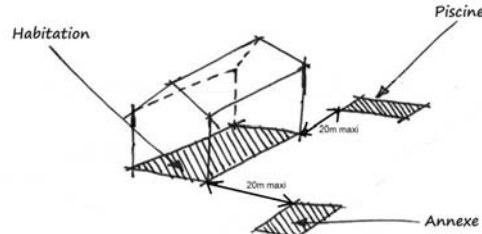
Dans les secteurs à risques inondation signalés sur le plan de zonage par une trame, les constructions sont interdites.

ZONE N

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone N: (article L151-12 du code de l'urbanisme), **excepté dans les secteurs Nbd et Nrrnr**, les habitations sont admises uniquement sous forme de:

- **annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc. - Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol, dans la limite de **50m² d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située à **moins de 20 m de l'habitation existante**



- **extension** doit être accolée au bâtiment à usage d'habitation existant. **Les extensions sont limitées à 30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, **dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire.**

Les extensions et les annexes ne seront autorisées que dès lors que les équipements existants d'assainissement sont conformes aux normes.

Les **bâtiments neufs d'exploitation agricoles** sont autorisés en zone N **excepté dans les secteurs Nbd, Ng, Ngf, Nrrnr et NL** sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 80m²**, pour des besoins ponctuels et spécifiques (exemples : porc basque, maraichage, serres etc...).et une **hauteur de 3m à l'égout maximum.**

En sus de ce qui est décrit ci-dessus, dans les **secteurs** :

- **NL**, l'activité hôtelière, sous forme de camping est autorisée pour des cabanes dans les arbres. En **secteur NL** (hors secteur NLa) les cabanes dans les arbres dont la surface de plancher cumulée est limitée à **250m²**.
- **NLa** pour un bâtiment d'accueil destiné au repli en cas de vigilance orange, aux sanitaires, et au logement de fonction de l'activité d'une emprise au sol de 150 m² maximum.
- **Nbd** sont autorisés les aménagements et constructions légères destinés à l'entretien du milieu naturel en vue du maintien et de la conservation des équilibres biologiques, des formations végétales et des populations animales, l'accueil et la sensibilisation pédagogique. L'emprise des constructions ne devra pas dépasser 50m² d'emprise au sol. Les aménagements ne devront pas avoir pour effet, hors constructions, de revêtir le sol par des matériaux de nature à l'imperméabiliser.
- **Nrrnr** : Sont autorisés les aménagements et utilisations liés à l'accueil et à la sensibilisation du public et liées aux opérations nécessaires à la conservation et à la restauration du patrimoine naturel de ces sites par le gestionnaire de réserves, conformément aux plans de gestion de ces sites
- **Ngf l'emprise au sol est limitée à 500m² pour des équipements nécessaires à l'entretien du gol et limité à un seul bâtiment.**
- **Ng**, sont uniquement autorisées les extensions et annexes des habitations existantes dans les conditions décrites ci-dessus.

Les édifices pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Le bâtiment désigné par un cercle sur le plan de zonage peut faire l'objet d'un **changement de destination** pour un usage de commerce (au titre de l'article L151-II du CU).

De plus, dans les zones du PLU concernées par le **risque minier** et couvertes par une zone identifiée comme potentiellement à risque au titre d'une zone d'aléa de type affaissement progressif (identifiées comme telles au document graphique), toute nouvelle demande d'autorisation de construction devra tenir compte des mesures constructives édictées par le « Guide des dispositions constructives pour le bâti neuf situé en zone d'aléa de type affaissement progressif / CSTB / octobre 2004 .

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ZONE N

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques de la voirie et des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

VOIRIES

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou cheminement piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

ACCES

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie.

Tout nouvel accès individuel sera réalisé avec un retrait suffisant de manière à permettre le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique ou privée.-

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le recours à l'assainissement autonome n'est possible que dans le cas d'extensions et annexes pour les logements existants non raccordables au réseau collectif sous réserve que le système d'assainissement existant soit conforme.

3 - Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Dans ou hors lotissement, tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires (bassin de rétention) des eaux pluviales sont obligatoires.

Leurs dimensionnements seront calculés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde. Prévoir dans le cadre du permis de construire la justification des équipements qui seront mise en place pour garantir le débit de fuite.

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

. Volume du bassin (en m³)= surface imperméabilisée projet (en m²) x 0,088

. Débit de fuite du bassin = Q(en l/s)=surface imperméabilisée du projet (en ha) x 3

Dans le cas d'aménagement d'une aire de lavage, seront exigées les mises en place d'un déboureur et d'un séparateur d'hydrocarbures.

4 - Réseaux autres

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade, ou en cas d'impossibilité, posés sur poteaux.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

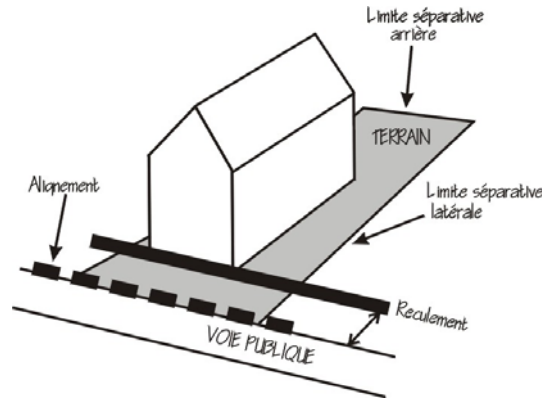
Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction (en dehors des annexes) ne peut être implantée à moins de :

- 100 mètres de l'axe des autoroutes
- 35 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation (pour les habitations)
- 15 mètres de l'axe des routes départementales
- 10 mètres de l'axe des voies communales

Quoi qu'il en soit, les bâtiments doivent être implantés **avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur**



Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- si elle contribue à une meilleure architecture,
- si elle permet la sauvegarde de plantations,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- Les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU implantés différemment, à condition que l'implantation soit à l'alignement du bâtiment contigu,
- Les locaux à ordures ménagères,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Pour l'amélioration des performances énergétiques (par exemple : doublage des murs par l'extérieur).

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport à la berge est imposée

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation et les annexes, **devront** être implantées avec un retrait minimum **de 3m**.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- si elle contribue à une meilleure architecture,
- si elle permet la sauvegarde de plantations,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- Les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU implantés différemment, à condition que l'implantation soit à l'alignement du bâtiment contigu,
- Les locaux à ordures ménagères,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Pour l'amélioration des performances énergétiques (par exemple : doublage des murs par l'extérieur).

Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport à la berge est imposé.

ARTICLE N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

Les **habitations existantes** à la date d'approbation du PLU :

- **annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc - Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol, dans la limite de **50m²** d'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 20 m de l'habitation existante**
- **extension limitée à 30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, **dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire**

Les **bâtiments neufs d'exploitation agricoles** sont ponctuellement autorisés en zone N **excepté dans les secteurs Nbd et Nrrr et NL**. Il s'agit de faire face à des besoins très spécifiques qui ne pourraient être satisfaits en zone A (exemples : porc basque, maraichage, serres etc...). Ils sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 80m²**.

En secteur NLa pour un bâtiment d'accueil destiné au repli en cas de vigilance orange, aux sanitaires, et au logement de fonction de l'activité d'une emprise au sol de 150 m² maximum.

Dans le secteur NgT l'emprise au sol est limitée à **500m²** pour des équipements nécessaires à l'entretien du golf **et limité à un seul bâtiment.**

ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions

Maison d'habitation : la hauteur maximale est fixée à **5m50 à l'égout du toit**,

Les annexes à l'habitation sont limitées à une hauteur de **3m50 au faitage**

Les bâtiments neufs d'exploitation agricoles excepté dans les secteurs Nbd et Nrrr et NI sous réserve de ne pas dépasser une **hauteur de 3m maximum**.

Les cabanes dans les arbres en secteur NL sous réserve de ne pas dépasser une **hauteur de 3m (hauteur prise à la base de la construction)**

En **secteur NL** le bâtiment d'accueil aura une **hauteur maximale de 3m à l'égout du toit**.

Toutefois, ne sont pas soumises à cette règle de hauteur les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,
- pour des raisons techniques (engins agricoles spécifiques).

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages de lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 8 m.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D'une façon générale,

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage : les constructions devront être adaptées à la topographie du terrain.

L'implantation des nouvelles constructions doit absolument éviter le positionnement en crête et le terrassement abusif.

Ces règles ne concernent pas les cabanes dans les arbres qui seront réalisées en bois naturel

Volumétrie

La construction devra être massive et de forme simple, le faitage de toit étant parallèle à la plus grande longueur de la construction. D'autre part, il conviendra de privilégier un **sens de faitage parallèle aux courbes de niveaux**

Les décrochements importants et multiples en plan ou en élévation sont déconseillés

Les extensions d'habitation seront comprises dans la continuité du volume de la construction. L'intégration au volume principal sera recherchée en présentant un aspect relationnel avec l'édifice existant et en utilisant les mêmes éléments architecturaux et les mêmes matériaux.

Façades des constructions (compris annexes et en dehors des bâtiments d'exploitation agricole)

La longueur maximale de toute façade est limitée à **20 mètres**, les façades présenteront un aspect soigné : enduit gratté, brossé, lisse de teinte blanche uniforme sur toutes les façades y compris les soubassements. L'enduit tyrolien est proscrit.

Sur la façade pignon les colombages et encorbellements sont vivement conseillés. Ces éléments seront mis en place avant les enduits.

Les murs et contreforts à fruit qui ne sont pas techniquement nécessaires sont proscrits.

Les appareillages de fausse pierre peinte ou dessinée sont interdits

Les bardages sont interdits.

Les murs pignons sous forme de fronton sont autorisés

Les balcons devront être munis de balustres verticales en bois ou métal de la même couleur que les menuiseries extérieures.

Les pergolas devront être en bois de la même couleur que les menuiseries extérieures

Toitures

Les toitures à une pente sont interdites ainsi que les toitures terrasses

Les toitures seront à deux pentes (30 à 40 %)

Le toit pourra avancer avec un grand débord sur la façade pignon notamment pour couvrir un balcon

En cas d'extension ou d'adjonction d'annexe la toiture devra être dans le prolongement de l'existante sans rupture de pente. En cas de décrochement elle sera de même pente que l'existante

Couverture

La couverture est en tuiles de terre cuite de couleur dominante rouge avec pose brouillée ou autre matériau non brillant (bardage métallique, fibro ciment) pour les **constructions d'activité agricole**.

Les souches de cheminées tubulaires sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, ni aux tunnels d'élevages ou autres bâtiments techniques à caractère limité (surface de moins de 80m²) et/ou déplaçable : elles ne s'opposent pas à la mise en place de panneaux photovoltaïque..

Percements en dehors des bâtiments d'exploitation agricole

Ils seront de proportion plus haute que large équipés de volets battants en lames pleines en bois à barre avec ou sans écharpes. Les volets coulissants avec rails supports apparents ou à galandage sont interdits.

Pourront être autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à l'harmonie architecturale de la façade :

- uniquement en rez-de-chaussée, des baies vitrées à ouvrants coulissants avec volets roulants,
- des linteaux cintrés en nombre limité,
- des encadrements (piédroits, linteaux et meneaux) en bois ou pierres.

Les percements de formes triangulaires ou trapézoïdales ne sont pas autorisés.
Les percements circulaires (œil de bœuf) sont autorisés en nombre limité (pas plus de deux par construction).

Couleurs

Les murs seront blancs. Les annexes (abri de jardin, garages, etc...) pourront être couleur bois ou blanc ainsi que les bâtiments d'exploitation agricole.

Les menuiseries intérieures (encadrements et ouvrants des fenêtres) seront peintes de couleurs discrètes et traditionnelles : gris clair ou gris anthracite ou couleur bois ou blanc

Les menuiseries extérieures : volets, portes, balcons et éléments vus de charpente seront peints en rouge foncé dit rouge basque, ou vert foncé dit vert basque, ou brun ou ton bois clair ou bleu d'Arcangues

Bâtiments destinés aux activités agricoles

Les bâtiments d'activités agricoles etc..., pourront être réalisés en murs enduits de couleur blanche ou en bardage bois ou métallique. Dans le cas du bardage métallique, les couleurs utilisées seront blanche, rouge basque ou vert basque de manière à s'intégrer parfaitement dans le site. Dans le cas de bardage bois, la teinte naturelle pourra être utilisée en plus des couleurs précitées

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.

Les toitures des bâtiments seront principalement de couleur rouge et tout système de production d'eau chaude ou d'électricité solaire devra être intégré en toiture.

Ces dispositions ne concernent pas les serres ni les tunnels en lien avec l'élevage.

Clôtures

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter une unité d'aspect. L'utilisation de brande, palissade en bambous ou similaires est interdite

La hauteur des clôtures en limite de voie reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximale de 0,60m, ne doit pas dépasser 1,50m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Seules les haies en bordure de voie ne pourront dépasser 1m80 de hauteur.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,80 m de hauteur

Les brises vues, quelle que soit la matière, sont interdits

ARTICLE N 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère rural, doivent être préservés.

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences fin d'éviter une banalisation du paysage.

Les arbres existants (sujets majeurs) qui feront l'objet d'une coupe ou d'un abattage pour les besoins de la construction devront être remplacés par des arbres de même essence et de même calibre.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE N 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet

ARTICLE N 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet